AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1855132 - ES (2015/0010860-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499
		VERONICA TORRI E OUTRO(S) - RJ107834
AGRAVADO	:	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
AGRAVADO	:	LITTIG ENGENHARIA LTDA - EPP
ADVOGADO	:	DINA MARTA ZAPATA MIRANDA E OUTRO(S) - ES005409

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DAS RAZÕES RECURSAIS. SÚMULA 284/STF. DEFESA DE TESES QUE NÃO FORAM OBJETO DE NENHUMA DELIBERAÇÃO PELO TRIBUNAL REGIONAL (INADEQUAÇÃO DA VIA PROCESSUAL ADOTADA. ILEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* E DESCABIMENTO DE *ASTREINTES*). AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULA 211/STJ). AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECONHECIMENTO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A parte recorrente não explicitou, tampouco demonstrou, quais teriam sido as questões, essenciais ao deslinde da controvérsia, sobre as quais o TRF da 2ª Região incorreu em omissão, limitando-se a afirmar, genericamente, que não foram sanados os vícios de julgamento apontados na origem, o que evidencia, nesse ponto, a deficiência das razões recursais, a atrair a incidência do enunciado n. 284 da Súmula do STF.

2. Da mesma forma, o recurso especial também não ultrapassa o juízo de admissibilidade no tocante à alegação de violação dos arts. 1º da Lei n. 7.347/1985; 41, 267, VI, c/c art. 295, parágrafo único, III, e 461, § 4º, todos do Código de Processo Civil de 1973, em razão da ausência do necessário prequestionamento, requisito indispensável ao acesso às instâncias excepcionais. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. O entendimento adotado pela Corte regional encontra ressonância na jurisprudência da Terceira Turma do STJ, que reconhece a responsabilidade da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, cabendo-lhe a entrega dos bens aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro

Documento eletrônico VDA42154496 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 25/06/2024 16:43:07
Código de Controle do Documento: 3d0ffca2-3735-4767-bb96-6691aad49952

votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA42154496 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 25/06/2024 16:43:07
Código de Controle do Documento: 3d0ffca2-3735-4767-bb96-6691aad49952

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1855132 - ES (2015/0010860-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499
		VERONICA TORRI E OUTRO(S) - RJ107834
AGRAVADO	:	MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
AGRAVADO	:	LITTIG ENGENHARIA LTDA - EPP
ADVOGADO	:	DINA MARTA ZAPATA MIRANDA E OUTRO(S) - ES005409

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DAS RAZÕES RECURSAIS. SÚMULA 284/STF. DEFESA DE TESES QUE NÃO FORAM OBJETO DE NENHUMA DELIBERAÇÃO PELO TRIBUNAL REGIONAL (INADEQUAÇÃO DA VIA PROCESSUAL ADOTADA. ILEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* E DESCABIMENTO DE *ASTREINTES*). AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO (SÚMULA 211/STJ). AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECONHECIMENTO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A parte recorrente não explicitou, tampouco demonstrou, quais teriam sido as questões, essenciais ao deslinde da controvérsia, sobre as quais o TRF da 2ª Região incorreu em omissão, limitando-se a afirmar, genericamente, que não foram sanados os vícios de julgamento apontados na origem, o que evidencia, nesse ponto, a deficiência das razões recursais, a atrair a incidência do enunciado n. 284 da Súmula do STF.

2. Da mesma forma, o recurso especial também não ultrapassa o juízo de admissibilidade no tocante à alegação de violação dos arts. 1º da Lei n. 7.347/1985; 41, 267, VI, c/c art. 295, parágrafo único, III, e 461, § 4º, todos do Código de Processo Civil de 1973, em razão da ausência do necessário prequestionamento, requisito indispensável ao acesso às instâncias excepcionais. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. O entendimento adotado pela Corte regional encontra ressonância na jurisprudência da Terceira Turma do STJ, que reconhece a responsabilidade da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, cabendo-lhe a entrega dos bens aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto pela Caixa Econômica Federal contra a decisão de fls. 1112-1120 (e-STJ), assim ementada:

Documento eletrônico VDA41943598 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 12/06/2024 10:38:04
Código de Controle do Documento: 787e46b4-6625-41d1-a01f-ba53a813c9ba

RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DAS RAZÕES RECURSAIS. RECONHECIMENTO. DEFESA DE TESES QUE NÃO FORAM OBJETO DE NENHUMA DELIBERAÇÃO PELO TRIBUNAL REGIONAL (INADEQUAÇÃO DA VIA PROCESSUAL ADOTADA. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E DESCABIMENTO DE ASTREITES). VERIFICAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. RECONHECIMENTO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA DO STJ. APLICAÇÃO. CONTRATAÇÃO DE COBERTURA SECURITÁRIA. PREVISÃO LEGAL (LEI 12.424/2011). VENDA CASADA. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO ANALÓGICA DO POSICIONAMENTO FIRMADO POR ESTA CORTE DE JUSTIÇA POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N. 969.129/MG, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 15/12/2009. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.

A agravante sustenta, em síntese, que, "*Quanto à alegação de negativa de prestação jurisdicional, não há efetiva impossibilidade de compreensão da controvérsia, haja vista que os próprios termos do v. acórdão que apreciou os embargos declaratórios deixam claros os pontos cujo exame havia sido requerido pela CAIXA, de modo que o óbice da Súmula 284 do STF deve ser afastado*" (e-STJ, fl. 1127).

Aduz, ainda, que "*Também não merece subsistir a r. decisão agravada no ponto em que aplicou o óbice da Súmula 211/STJ, pois o prequestionamento não exige menção explícita aos dispositivos apontados como contrariados, mas se satisfaz com o exame das questões federais neles veiculadas. No caso em exame, ao manter o reconhecimento da legitimidade ativa do Ministério Público e a imposição de astreintes à CAIXA, o v. acórdão recorrido efetivamente prequestionou tais temas, viabilizando a abertura da instância especial*" (e-STJ, fls. 1127-1128).

Por fim, alega que, "*Quanto ao tema da responsabilização da CAIXA por vícios construtivos, um exame mais aprofundado da jurisprudência do STJ aponta em sentido oposto ao que restou decidido no v. acórdão recorrido, pois essa colenda Corte Superior tem reiteradamente reconhecido que o mero agente financeiro não pode responder por vícios construtivos (vg, dentre tantos: AgInt no REsp 1526130/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 29/05/2017; e AgInt no REsp 1377310/PB, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 22/02/2017)*" e, "*Quanto à necessidade de imputação do decreto condenatório sobre o patrimônio do FAR e não da CAIXA, há indubitável solidez da tese deduzida no recurso especial, porquanto amparada em previsão expressa do artigo 3º, § 2º, da Lei 10.188/2001, tema que, ao contrário do*

Documento eletrônico VDA41943598 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 12/06/2024 10:38:04
Código de Controle do Documento: 787e46b4-6625-41d1-a01f-ba53a813c9ba

afirmado na r. decisão agravada, não foi efetivamente apreciado no REsp 1.352.227/RN" (e-STJ, fl. 1128).

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal opinou pelo não provimento do agravo interno.

É o relatório.

VOTO

O agravo não merece provimento.

Conforme consignado na decisão agravada, evidencia-se a deficiência das razões do recurso especial em relação à aventada negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem.

Com efeito, a parte recorrente não explicitou, tampouco demonstrou, quais teriam sido as questões, essenciais ao deslinde da controvérsia, sobre as quais o TRF da 2ª Região incorreu em omissão, limitando-se a afirmar, genericamente, que não foram sanados os vícios de julgamento apontados na origem, o que evidencia, nesse ponto, a deficiência das razões recursais, a atrair a incidência do enunciado n. 284 da Súmula do STF.

Da mesma forma, o recurso especial também não ultrapassa o juízo de admissibilidade no tocante à alegação de violação dos arts. 1º da Lei n. 7.347/1985 (a pretexto de discutir a inadequação da subjacente ação civil pública relativa, segundo defende a parte recorrente, a fundo de natureza institucional); 267, VI, c/c art. 295, parágrafo único, III, e 41 do Código de Processo Civil de 1973 (a pretexto de debater a legitimidade ativa do Ministério Público Federal); e 461, § 4º, do Código de Processo Civil de 1973 (a pretexto de infirmar a aplicação das astreintes), em razão da ausência do necessário prequestionamento, requisito indispensável ao acesso às instâncias excepcionais.

O prequestionamento perfectibiliza-se no momento em que a causa tiver sido decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto, o que não se deu na presente hipótese.

Registre-se, a esse propósito, que, além de as questões acima pontuadas não terem sido objeto de nenhuma deliberação por parte do Tribunal de origem ao julgar os recursos de apelação interpostos pelas partes, é certo que os subsequentes embargos de declaração manejados pela Caixa Econômica Federal nem sequer

Documento eletrônico VDA41943598 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 12/06/2024 10:38:04
Código de Controle do Documento: 787e46b4-6625-41d1-a01f-ba53a813c9ba

veicularam qualquer argumentação atinente à suposta omissão acerca de tais matérias, a ensejar a incidência do enunciado n. 211 da Súmula do STJ, inarredavelmente.

Quanto às demais questões, melhor sorte não assiste à agravante.

É que o entendimento adotado pela Corte regional encontra ressonância na jurisprudência da Terceira Turma do STJ, que reconhece a responsabilidade da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, cabendo-lhe a entrega dos bens aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção.

Nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONSUMIDOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR). RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
> **1. Controvérsia em torno da responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF) por vícios de construção em imóveis vinculados ao Programa de Arrendamento Residencial, cujo objetivo, nos termos do art. 10 da Lei nº 10.188/2001, é o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.**
> 2. **Como agente-gestor do Fundo de Arrendamento Residencial, a CEF é responsável tanto pela aquisição como pela construção dos imóveis, que permanecem de propriedade do referido fundo até que os particulares que firmaram contratos de arrendamento com opção de compra possam exercer este ato de aquisição no final do contrato.**
> **3. Compete à CEF a responsabilidade pela entrega aos arrendatários de bens imóveis aptos à moradia, respondendo por eventuais vícios de construção.**
> 4. Farta demonstração probatória, mediante laudos, pareceres, inspeção judicial e demais documentos, dos defeitos de construção no "Conjunto Residencial Estuário do Potengi" (Natal-RN), verificados com menos de um ano da entrega.
> **5. Correta a condenação da CEF, como gestora e operadora do programa, à reparação dos vícios de construção ou à devolução dos valores adimplidos pelos arrendatários que não mais desejem residir em imóveis com precárias condições de habitabilidade.**
> 6. Inexistência de enriquecimento sem causa por se cuidar de medidas previstas no art. 18 do CDC.
> 7. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
> (REsp 1.352.227/RN, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 02/03/2015 - sem grifo no original)

Ressai claro, portanto, na linha desse entendimento, ser a Caixa Econômica

Documento eletrônico VDA41943598 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 12/06/2024 10:38:04
Código de Controle do Documento: 787e46b4-6625-41d1-a01f-ba53a813c9ba

Federal responsável pela reparação dos prejuízos perseguidos na subjacente ação civil pública, recaindo a condenação que lhe foi imposta sobre seu patrimônio, e não, como defende, sobre o patrimônio do PAR, que possui destinação legal específica.

Tal o quadro delineado, incide, na hipótese, o teor da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.

Documento eletrônico VDA41943598 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 12/06/2024 10:38:04
Código de Controle do Documento: 787e46b4-6625-41d1-a01f-ba53a813c9ba

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.855.132 / ES

Número Registro: 2015/0010860-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00016678020084025001 16678020084025001 200750010089186 200850010016679

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499
	VERONICA TORRI E OUTRO(S) - RJ107834
RECORRIDO	: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
RECORRIDO	: LITTIG ENGENHARIA LTDA - EPP
ADVOGADO	: DINA MARTA ZAPATA MIRANDA E OUTRO(S) - ES005409

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499
	VERONICA TORRI E OUTRO(S) - RJ107834
AGRAVADO	: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
AGRAVADO	: LITTIG ENGENHARIA LTDA - EPP
ADVOGADO	: DINA MARTA ZAPATA MIRANDA E OUTRO(S) - ES005409

Documento eletrônico VDA42131743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/06/2024 00:37:25
Código de Controle do Documento: 47fec182-00cf-40f5-803b-f0e902f6911f

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024

Documento eletrônico VDA42131743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/06/2024 00:37:25
Código de Controle do Documento: 47fec182-00cf-40f5-803b-f0e902f6911f